

„Dworek Polski” Sp. j. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz z siedzibą w Zalesiu Górnym, ul. Piękna 8, wpis do Rejestru Przedsiębiorców z dnia 29.08.2001 numer 0000039117 prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowana przez arch. Jacka Kozińskiego.

## UMOWA PRZEDWSTEPNA

W dniu .....w Zalesiu Górnym pan/pani .....

oraz Dworek Polski postanowili że, pan/pani..... kupi lokal w domu jednorodzinnym dwulokalowym pod adresem....., działka .....lok..., Kędzierówka, gm. Prażmów. W związku z tą umową Kupujący wpłaci w ciągu tygodnia na rachunek firmy kaucję w wysokości 2 000zł. Jeśli transakcja sprzedaży dojdzie do skutku, kaucja zostanie zaliczona w poczet ceny lokalu. W przeciwnym przypadku zostanie zwrócona. Umowa jest ważna do .....

### Warunki sprzedaży lokalu.

#### §1

Lokal zostanie sprzedany razem z .../... udziału w działce nr ... (powierzchnia całej działki ... m2, części nr.1 – ... m2, powierzchnia lokalu ... m2.).

#### §2

Lokal będzie przekazany Kupującym w stanie wykończonym, szczegółowo opisanym w załączniku nr 1. W sprawach nie wyszczególnionych jako standard przyjmuje się typowe rozwiązania stosowane w domach firmy „Dworek Polski” Sp. j. Kontrakt nie obejmuje wykonania podłóg, drzwi wewnętrznych, wykończenia łazienek, kominka oraz urządzenia ogrodu.

#### §3

Akt notarialny sprzedaży zostanie podpisany w ciągu miesiąca od chwili zgłoszenia przez Kupujących gotowości do jego zawarcia.

#### §4

Cena sprzedaży lokalu i współwłasności działki została ustalona na .... 000 zł, (cena brutto, wraz z 8% VAT). Zostanie ona zapłacona na konto firmy w ciągu 7 dni od podpisania aktu notarialnego.

#### §5

1. Koszty aktu notarialnego przeniesienia własności pokrywa kupujący.
2. Koszty wywozu ścieków będą rozliczane proporcjonalnie między mieszkańców osiedla na podstawie gminnych odczytów z wodomierzy. Do czasu przejęcia przez samorząd mieszkańców organizacją wywozu i rozliczeń będzie się zajmował Dworek Polski. Poza tą sprawą nie będzie w osiedlu żadnych opłat administracyjnych.

### **§6**

Dworek Polski udzieli na swoje prace rocznej gwarancji w zakresie prac wykończeniowych, 3 letniej w zakresie tych elementów lokalu, które mają wpływ na prawidłowe jego funkcjonowanie techniczne i 12 letniej w zakresie konstrukcji.

### **§7**

Dworek Polski oświadcza, że:

1. jest właścicielem przedmiotowej działki wpisanym do KW nr WA5M/00424925/0,
2. ustanowiona została służebność gruntowa dla Polenergia SA, polegająca na poprowadzeniu instalacji energetycznych w pasie ulicznym;
3. zostanie ustanowiona służebność gruntowa polegająca na poprowadzeniu instalacji telekomunikacyjnej przez ogródki.
4. dla inwestycji zostało wydane pozwolenie na budowę nr ... P/2011 z dnia 21.09.2011
5. tereny sąsiadujące przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne;
6. powierzchnie lokali zostały policzone wg PN-ISO 9836 (powierzchnia netto);
7. Dworek Polski sp.j jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, w konsekwencji podlega związkowym regułom Dobrych Praktyk;
8. W akcie notarialnym zostanie ustanowiona służebność dojścia i dojazdu po działce nr 261/35, co zapewni dostęp do drogi publicznej.

### **§8**

Powyższa umowa nie jest „umową deweloperską” w sensie ustawy z dnia 16 września 2011 „o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Budowa przedmiotowego lokalu została ukończona, przy czym w procesie inwestycyjnym nie były zaangażowane środki finansowe klienta, co oznacza, że sprzedaż nie podlega regulacjom powyższej ustawy, lecz ogólnym przepisom Kodeksu Cywilnego.

Kupujący

Dworek Polski

## **ZAŁĄCZNIK nr 1**

### **Standardowe wykończenie lokalu**

#### **Wnętrze:**

- podłogi: na parterze – szlichta cementowa, na piętrze - płyta OSB 15mm; w łazience na piętrze – dodatkowa płyta OSB 6mm; schodki wejściowe, taras ogrodowy (12 m<sup>2</sup>) - płyty z piaskowca *Tumlin*;
- sufity: w części dziennej polakierowane belki, poszycie z płyt gipsowych, pozostałe pomieszczenia - płyty gipsowe malowane na biało (3 razy);
- ściany od wnętrza: płyty gipsowe pomalowane farbą emulsyjną (3 razy) ; w pomieszczeniach mokrych na ścianach płyta wodoodporna;
- drzwi zewnętrzne – drewniane, trójwarstwowe (2 cm styropianu);
- okna drewniane, z okuciami obwiedniowymi, szklone niskoemisyjnymi szybami zespolonymi ;
- elementy wykończenia (listwy, lamówki, parapety) drewniane, polakierowane;
- schody wewnętrzne – stopnie z klejonego drewna jesionowego, policzki sosnowe, polakierowane;

#### **Elewacje zewnętrzne:**

- pokrycie dachu - gont bitumiczny; rynny - PCV;
- ściany od strony zewnętrznej - tynk cementowo-wapienny na zbrojonych siatką płytach wiórowo-cementowych;
- ogrody rozdzielone płotem z siatki;

#### **Instalacje wewnętrzne:**

- elektryczna (bez oprav oświetleniowych) przewody miedziane w podwójnej izolacji, prowadzone pod gipsem; norma - 1 punkt na 2.5 m<sup>2</sup> pow. podłogi; osprzęt typu *Legrand*, bez montażu gniazdek na glazurze;
- kanalizacja - rury PCV;
- wodna - rury polipropylenowe, bez montażu armatury;
- CO – zbiornik ciepła zasilany kominkiem z płaszczem wodnym i dodatkowo elektrycznie, rury polipropylenowe; Na parterze, w strefie kuchni, sieni i łazienki ogrzewanie podłogowe, w pozostałych pomieszczeniach - grzejniki wodne (konwekcyjne);
- ciepła woda – z systemu kolektorów słonecznych (2szt.) współpracującego z urządzeniem odzyskującym energię ze zużytej wody\*, dodatkowo z wymiennika w zbiorniku ciepła.
- TV – 1 punkt.

#### **Instalacje zewnętrzne:**

- elektryczna
- kanalizacja - sieć osiedlowa, podłączona do centralnego zbiornika;
- woda – z wodociągu gminnego;
- w ulicach osiedlowa kanalizacja deszczowa.

\* pierwsze domy w osiedlu nie mają zamontowanej odzyskwy ściekowej.